LE POINT EN RECHERCHE

Décembre 2002 Series socio-économique 111

PROJET D'AMÉNAGEMENT D'UNE COLLECTIVITÉ DURABLE À OKOTOKS (ALBERTA) : ENQUÊTE SUR L'OPINION DES CONSOMMATEURS

Introduction

Ce *Point en recherche* décrit une démonstration d'aménagement de collectivité durable à Okotoks (Alberta) et présente les résultats d'une enquête visant à évaluer l'opinion des consommateurs sur ce projet. De concert avec Prominance Realty Ltd., Trans-Alta Utilities, la faculté d'aménagement environnemental de l'Université de Calgary et la ville d'Okotoks, la SCHL a cofinancé la recherche, l'aménagement et l'enquête sur l'opinion des consommateurs.

Contexte

Okotoks est l'une des nombreuses villes rurales en pleine croissance de la région métropolitaine de Calgary.[2] La ville, qui compte environ 12 000 habitants, est située à 20 ou 30 minutes de navette des agglomérations et des zones à forte concentration d'emplois de la partie sud de Calgary. De 1995 à 1997, la ville a mené de nombreuses consultations auprès de la collectivité dans le but de clarifier ses priorités en matière de protection du mode de vie et de la qualité de vie. La ville a ensuite élaboré le schéma d'aménagement municipal (SAM) durable d'Okotoks pour la gestion de la croissance et du développement durable, ce qui lui a valu un prix. Le SAM est l'expression d'un engagement à long terme visant à respecter les limites de l'écosystème environnant et à préserver l'« atmosphère de petite ville » des collectivités où il est mis en œuvre grâce à des techniques d'occupation du territoire et à un aménagement urbain innovateur. Dans le cas d'Okotoks, il s'agissait notamment de limiter la consommation d'eau à la capacité du bassin versant de la rivière Sheep, de limiter la croissance démographique, de restreindre l'expansion du périmètre urbain et de poursuivre la promotion de l'éco-efficacité au moyen d'un aménagement urbain adéquat, de l'utilisation des ressources renouvelables et du recyclage. De façon générale, ces objectifs et leur mise en œuvre ont été très bien accueillis par la population visée.

Fort de la participation et de l'appui général des citoyens, le SAM durable d'Okotoks est axé sur :

- l'occupation des sols / l'aménagement urbain;
- les habitations résidentielles mixtes;
- les systèmes de transport;
- les espaces verts et les boisés urbains;
- les partenariats régionaux et la planification;
- la planification liée à la promotion d'une collectivité socialement responsable;
- l'abordabilité à long terme.

Selon un sondage mené en novembre 2000, 84 % des citoyens interrogés sont toujours en accord avec la politique du SAM de limiter la croissance du périmètre de la collectivité et d'y accueillir un maximum de 30 000 personnes. Selon le premier sondage effectué auprès de la collectivité en 1997 (1 000 personnes y avaient répondu), 83 % des personnes interrogées estimaient que tout développement non conforme aux principes du développement durable devait être rejeté. Près de 70 % des résidents d'Okotoks étaient favorables aux logements diversifiés à usage mixte : maisons individuelles, maisons en rangée, duplex, appartements, pavillons-jardins, résidences pour personnes âgées et lots étroits permettant de construire des maisons abordables et d'offrir d'autres choix aux résidents de tous âges et de tous les milieux sociaux.

[1] *William T. Perks était coordonnateur et conseiller principal du projet. Pour de plus amples renseignements, veuillez consulter le Okotoks Sustainable Community Design Report, qui présente de nombreux détails et illustrations de l'aménagement de la collectivité, ou écrivez à* ***municipalmanager@town.okotoks.ab.ca***

[2] *De plus amples renseignements sur cette ville sont disponibles sur son site Web :* ***http://www.town.okotoks.ab.ca***

63047

SCHL CMHC

AU COEUR DE L'HABITATION

Canada

Résultats de l'enquête sur l'opinion des consommateurs concernant le projet d'aménagement de la collectivité durable

Le projet d'aménagement de la collectivité durable d'Okotoks illustre la manière dont les objectifs innovateurs du SAM d'Okotoks peuvent être atteints. Le projet visait l'aménagement d'un quartier du site de Tucker Lands, d'une superficie de 57,2 hectares (143 acres), situé dans la partie sud-ouest d'Okotoks. L'aménagement du site visait les objectifs suivants :

- un éventail d'habitations et de lots résidentiels de tailles diverses, tant pour les propriétaires que pour les locataires;
- un vaste réseau d'espaces verts, des paysages écologiques et des espaces réservés pour les activités récréatives et certaines commodités;
- des tracés de rue établissant une connexion entre les quartiers et accessibles aux piétons et aux cyclistes;
- un centre du quartier (ou « mini-centre-ville ») regroupant des centres de services à la collectivité et des entreprises (commerces au détail, entreprises à domicile, etc.);
- la conservation des eaux et la gestion innovatrice des eaux pluviales.

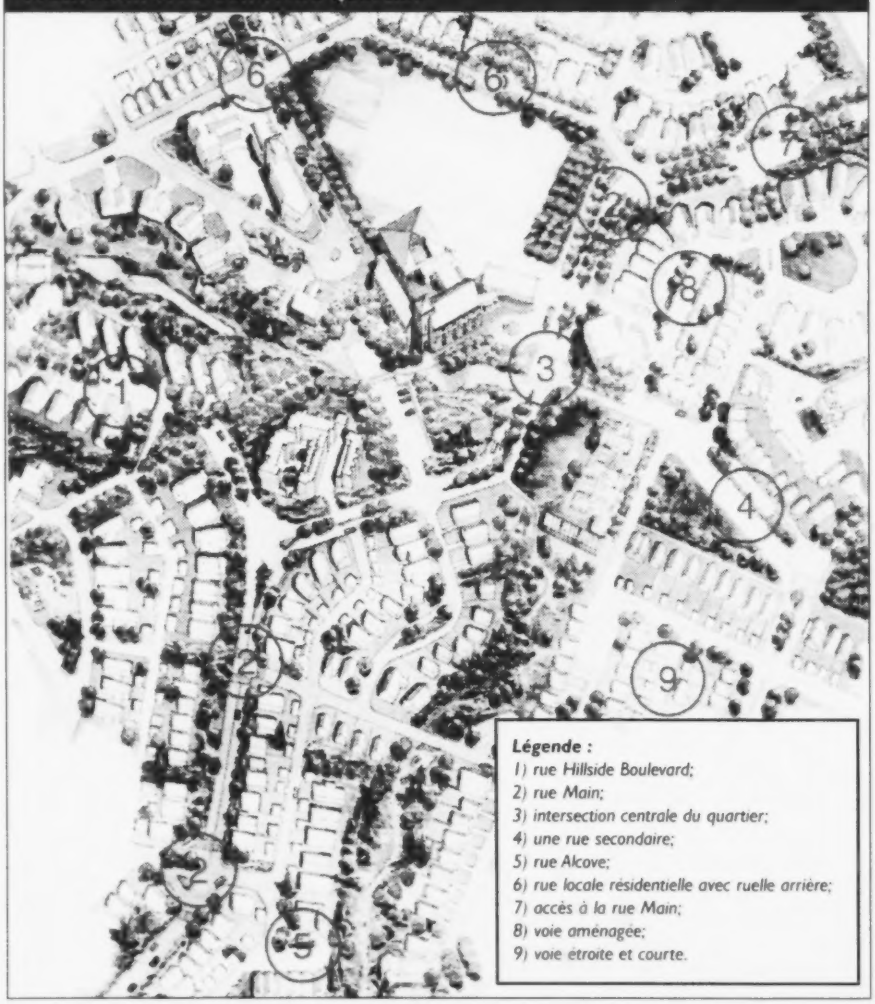
Le sondage sur l'accueil réservé par les consommateurs aux diverses caractéristiques d'aménagement du site de Tucker Lands a été réalisé au moyen de diagrammes et de séquences animées. Il avait comme objectif de déterminer si les personnes sondées aimeraient vivre dans un tel quartier, d'évaluer leur opinion sur ses caractéristiques et de mesurer les compromis (à l'égard de leurs attentes en matière d'habitation) qu'elles seraient prêtes à faire pour y habiter. Les participants au sondage ont été choisis au hasard parmi les résidents de la ville d'Okotoks dont le nom figurait dans le répertoire téléphonique de l'endroit. Parmi les 450 personnes choisies, 78 ont rempli le questionnaire et ont répondu à 48 questions portant sur leurs préférences et leurs opinions. Les sections suivantes présentent une description des caractéristiques de l'aménagement de la collectivité et les réponses au sondage.

Un centre de quartier (ou « mini-centre-ville »)

Le plan prévoit que les lieux de travail, les centres récréatifs et scolaires ainsi que les commerces seront situés près des lieux résidentiels. L'école est le lieu central du plan de quartier (illustration 1). Elle est le théâtre principal des activités sociales et communautaires et des activités récréatives organisées. Elle comprend également un service de garde communautaire, un arboretum et un milieu humide pouvant servir de « laboratoire » pour les étudiants. Le centre scolaire, récréatif et commercial constitue un lieu de rencontre et un repère architectural très visible, peu importe où l'on se situe dans le quartier. L'école est située à 10 minutes de marche de 85 % des foyers. Le centre du quartier comprend également une épicerie, un café-restaurant, des jardins communautaires, un parc et une gare de navettes autobus. Un immeuble d'appartements de faible hauteur offrant des logements locatifs abordables, des logements en copropriété et des maisons en rangée sont situés à proximité.

- 82 % des personnes interrogées ont affirmé qu'elles opteraient pour une école accessible à pied, 15 % n'ayant aucune préférence;
- 74 % des personnes interrogées souhaitaient qu'un vrai « centre » soit, développé dans le quartier, alors que 14 % auraient opté pour un centre offrant seulement certains services.

Illustration 1: Le centre du quartier



Commodités, réseau d'espaces verts et sentiers

À quelques exceptions près, toutes les résidences du quartier sont situées à un pâté de maisons d'un segment du réseau continu de sentiers (illustration 2). Des zones tampons, comme des espaces verts reliant les secteurs résidentiels, commerciaux et récréatifs, permettent une proximité qui n'est pas dérangeante. L'aménagement prévoit également plusieurs espaces réservés (illustration 3).

- 99 % des personnes interrogées se sont dites entièrement ou moyennement favorables à la présence d'espaces verts étendus liés au réseau de sentiers.

On a demandé aux personnes interrogées de classer les facteurs, autres que l'emplacement, pouvant influencer leur décision d'acheter une maison.

- Le mode de vie occupe le premier rang (pour 45 % des personnes interrogées), suivi par le prix d'achat (36 %) et les dimensions de la maison. Pour la majorité des répondants, les dimensions du lot ne constituent pas un facteur déterminant.

Les avantages de l'aménagement de la collectivité durable au chapitre de la qualité de vie, comme la proximité des réseaux d'espaces verts, constituent un atout commercial pour les promoteurs et les constructeurs de maisons.

Illustration 2 : Accessibilité, sentiers et principaux lieux de travail et de magasinage

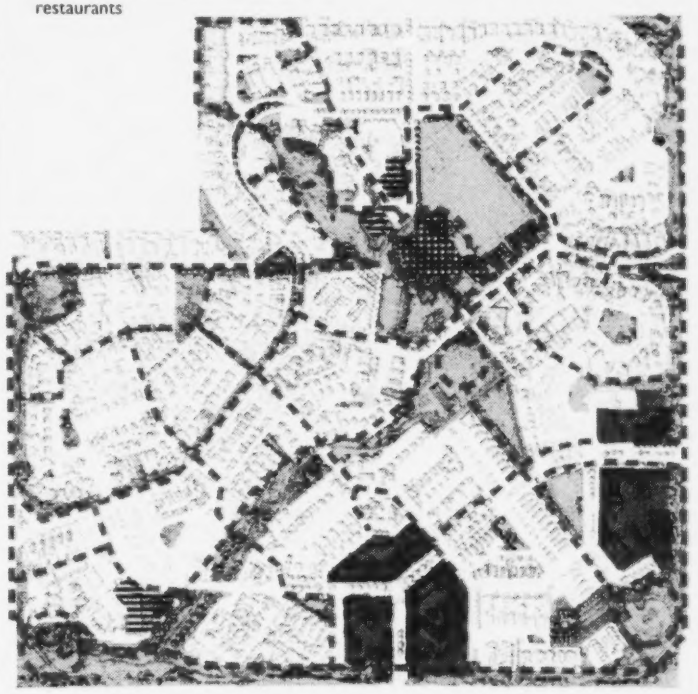
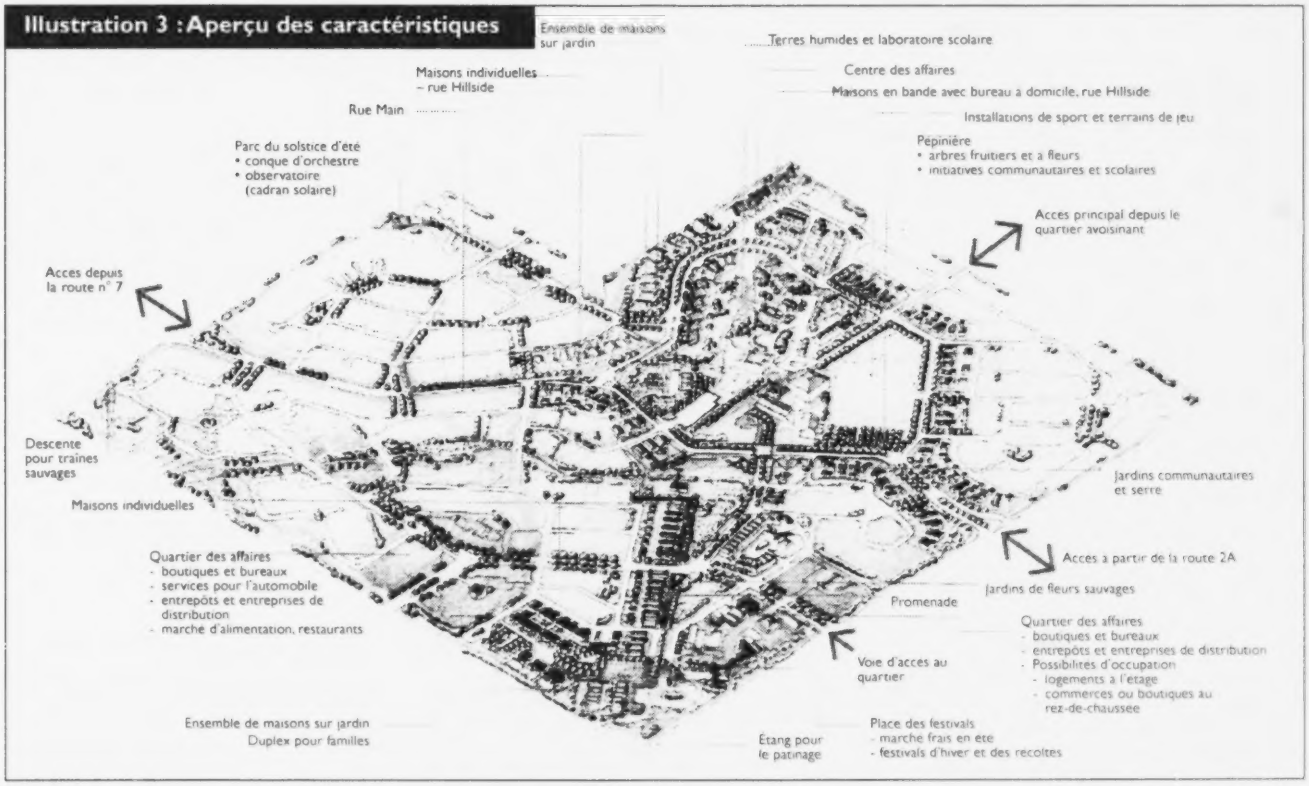


Illustration 3 : Aperçu des caractéristiques



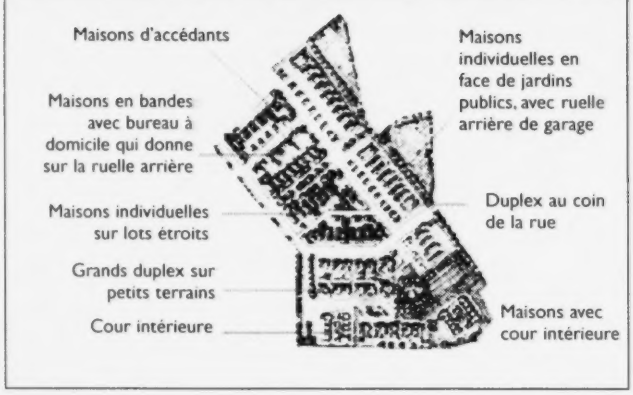
Choix en matière d'habitation

Selon le SAM, trente pour cent du site de Tucker Lands doit être composé d'habitations de type « non traditionnel » afin qu'il réponde à tous les besoins de logement de la collectivité : logements locatifs, logements de propriétaires-occupants et logements plus abordables. L'aménagement prévoit 400 maisons individuelles et 170 maisons en rangée, duplex et appartements. Sur une surface de 2 à 3 pâtés de maisons et, même à l'intérieur d'un seul pâté, l'aménagement prévoit des lots aux dimensions variées et divers types d'habitations, telles que des maisons individuelles ou des collectifs d'habitation, certaines maisons pouvant contenir un commerce ou un appartement secondaire.

Les personnes interrogées ont examiné quatre quartiers comprenant divers types d'habitations, comme l'ensemble résidentiel de l'illustration 4.

- Bien que 51 % des personnes interrogées aient répondu qu'elles préféraient habiter dans un quartier composé principalement de maisons individuelles, 49 % préféraient les quartiers composés de divers types d'habitations, comme les maisons en rangée, les ensembles de maisons sur jardin, les duplex et les petits immeubles à logements.
- 76 % des personnes interrogées accepteraient la présence dans leur quartier d'habitations individuelles comprenant un appartement secondaire; par contre, 39 % d'entre elles imposeraient alors certaines conditions. 27 % des personnes interrogées envisageraient aménager un logement locatif dans leur maison.
- 59 % des personnes interrogées ont affirmé qu'elles souhaiteraient la présence en divers endroits du quartier de logements conçus pour le télétravail ou le travail à domicile, tandis que 8 % préféraient que ces logements soient situées au centre du quartier. 10 % des répondants ne souhaitaient pas la présence de tels logements dans le quartier.

Illustration 4 : Exemple d'ensemble résidentiel mixte



Les personnes interrogées ont comparé une maison traditionnelle à une maison écologique de prix équivalent et comportant le même nombre de pièces, mais dont la superficie était inférieure. La maison écologique avait un revêtement à haut rendement énergétique, des installations favorisant l'économie d'eau, un système de recyclage et de compostage intégré dans la cuisine et un revêtement poreux dans les entrées de cour.

- 8 % des personnes interrogées ont affirmé qu'elles opteraient pour la maison traditionnelle, 34 % pour la maison écologique et 52 % pour un mélange des deux; 6 % des personnes étaient indécises.
- 53 % des personnes interrogées ont affirmé qu'elles opteraient pour le chauffage centralisé produit par une centrale de cogénération située dans l'école et administrée par la coopérative de résidents.

Rues et aménagement des rues

L'aménagement comporte de petits pâtés de maisons, des rues étroites à vitesse de circulation réduite et, pour les piétons et les cyclistes, des espaces plus pratiques, attrayants et sûrs. Des espaces de stationnement sont prévus d'un côté ou des deux côtés des rues. Toutes les rues sont bordées d'arbres et comportent un accotement paysagé et un trottoir sur au moins un de leurs côtés. L'aménagement des rues favorise un équilibre entre les piétons, les voitures et la verdure.

Des allées arrière sont prévues pour créer un environnement plus attrayant en éliminant la présence de garages à l'avant des maisons qui dominent le paysage de rue. Le réseau de rues est composé de divers types de rues et d'aménagements paysagers, comme le montre l'illustration 1. La rue Main, qui est bordée d'arbres, a une emprise routière de 21 mètres. Les rues résidentielles ont une emprise de 10 à 15 mètres, selon la longueur du pâté de maisons, le nombre de logements et la présence ou non d'un sens unique. Les ruelles ont une emprise de 7 à 10 mètres, selon l'utilisation des lots (entreprises à domicile en arrière-cour, appartements secondaires, etc.).

- 64 % des personnes interrogées ont affirmé qu'elles préféraient voir des espaces de stationnement des deux côtés des rues, alors que 26 % accepteraient qu'il n'y en ait que d'un côté.
- 45 % des personnes interrogées ont affirmé qu'elles préféraient que les allées d'accès au garage soient situées devant les maisons, alors que 36 % préféraient y avoir accès par une allée arrière.

Illustration 5 : Préférences en matière d'aménagement routier

Rue A

Rue B

- 57 % des personnes interrogées achèteraient un lot plus petit, à un prix légèrement réduit (une réduction d'environ 2 000 $) si la cour arrière privée était de mêmes dimensions que la cour de lots plus grands.

Les personnes interrogées ont visionné deux séquences virtuelles animées comprenant des aménagements routiers différents (voir l'illustration 5). La séquence A présentait des maisons avec un garage situé devant, de larges rues sans places de stationnement, bordées d'arbres plantés sur un accotement gazonné. La séquence B présentait une rue plus étroite dotée de places de stationnement, ainsi que des maisons plusprès de la rue et sans garages à l'avant et des accotements paysagés séparant le trottoir de la rue.

- 54 % des personnes interrogées ont préféré le scénario B, alors que 36 % ont préféré le scénario A, probablement en raison d'une préférence pour les garages situés à l'avant des maisons.

Infrastructure écologique : espaces verts, gestion des eaux pluviales et aménagement d'habitats

La gestion traditionnelle des eaux pluviales implique l'évacuation rapide des eaux au moyen d'une canalisation souterraine. Dans une collectivité favorisant le développement durable, les dispositifs de gestion des eaux pluviales sont intégrés dans les habitats urbains et dans les réseaux d'espaces verts, afin que les eaux puissent s'infiltrer lentement dans le sol et être recyclées par les étangs et les milieux humides ou utilisées pour l'irrigation. L'illustration 6 présente des aménagements routiers qui dirigent les eaux pluviales vers des rigoles végétalisées le long de la route qui permettent l'infiltration et l'alimentation des nappes souterraines, ralentissent le ruissellement des eaux pluviales, aident à éliminer les polluants et conservent l'eau plus longtemps dans les terrains pour alimenter la faune et la flore.

Illustration 6 : Infiltration linéaire le long d'une rue

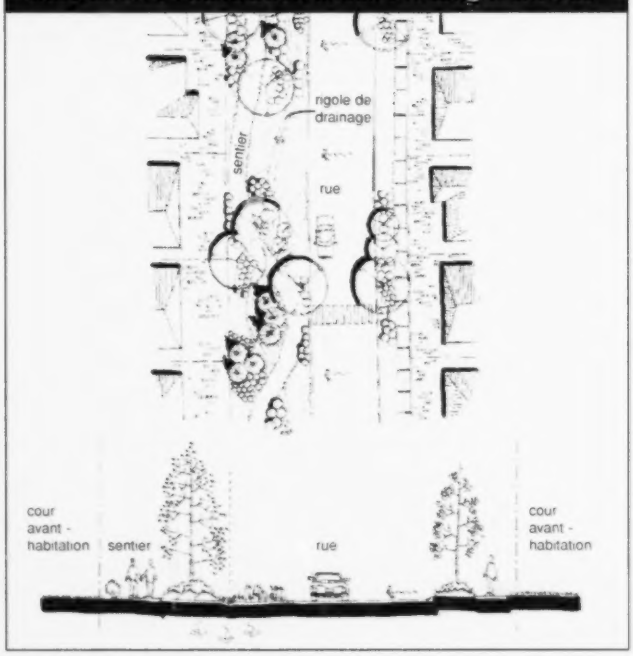


Illustration 7 : Paysages écologiques : des habitats diversifiés nécessitant peu d'entretien

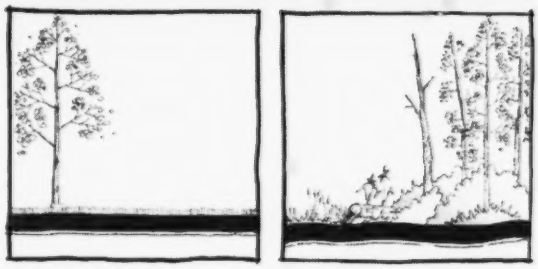
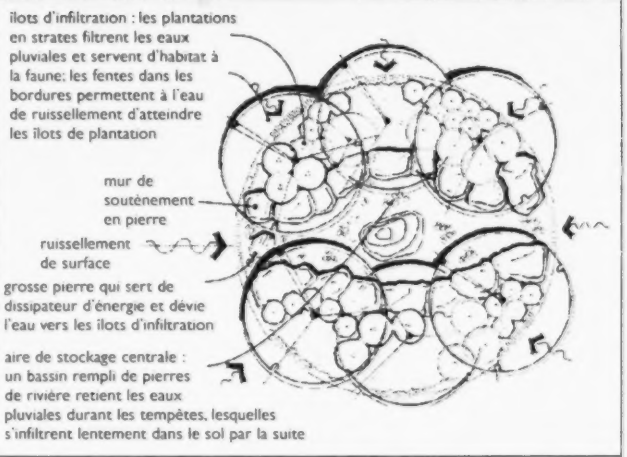


Illustration 8 : Îlots d'infiltration



Les principes de l'écologie des paysages servent à créer des habitats saisonniers faisant partie intégrante des réseaux d'espaces verts et de l'aménagement des rues. Ces espaces diversifiés sont composés d'herbes de prairie et de fleurs sauvages nécessitant peu d'entretien et de divers arbres fruitiers, arbustes et arbres à feuillage persistant (illustration 7). Ils fournissent un habitat pour la faune, offrent un paysage varié et permettent l'infiltration des eaux pluviales.

- 84 % des personnes interrogées ont dit préférer les méthodes environnementales de gestion des eaux pluviales aux canalisations souterraines.
- 63 % des personnes interrogées ont indiqué qu'elles souhaitaient avoir des jardins communautaires dans le quartier, alors que 12 % s'y opposaient.
- 81 % des personnes interrogées ont affirmé qu'elles paieraient de 2 000 $ à 5 000 $ de plus pour une maison située dans un quartier comprenant des espaces verts reliés et à des habitats naturels.
- 80 % des personnes interrogées ont affirmé qu'elles opteraient pour des aménagements routiers offrant une variété d'habitats et une diversité de paysages, alors que 15 % ont répondu qu'elles préféraient un aménagement routier typique avec une seule espèce d'arbres disposés à égale distance sur des accotements avec gazon coupé.

Zones à forte concentration d'emplois

Le *Okotoks Sustainable Community Design Report* analyse la politique de la ville selon laquelle un espace de 11 hectares doit être réservé aux « zones à forte concentration d'emplois » sur le site de Tucker Lands. Les auteurs du rapport attirent l'attention sur un article de l'Urban Land Institute, *Ten Principles for Reinventing America's Suburban Business Districts*, publié en janvier 2002, dans lequel les études récentes sur le succès des innovations en matière de développement prouvent qu'un aménagement intelligent de l'espace porte fruit.

La collectivité durable a comme objectif de permettre à ses membres de vivre, de travailler et de magasiner dans un environnement sûr et attrayant et de réduire leur dépendance à l'automobile, une réalité associée aux banlieues traditionnelles. Dans le cadre d'un aménagement misant sur l'espace, la densité de la zone d'emploi est plus élevée que dans les quartiers d'affaires typiques de la banlieue. De plus, les immeubles font face à la rue, le stationnement en surface est réduit et les liaisons piétonnières sont nombreuses. La densité des employés de bureau est plus élevée que dans les zones composées uniquement d'établissements de vente au détail. Ainsi, les auteurs du rapport ont noté qu'un espace d'une superficie inférieure aux 11 hectares initialement prévus est suffisant pour atteindre les objectifs d'emploi et d'aménagement résidentiel et commercial de la ville. Une méthode efficace pour attirer les locataires de bureaux consiste à prévoir des espaces attrayants pour les employés – comme des endroits agréables pour les piétons, où une gamme complète de services et de commerces est offerte – et à exploiter tous les avantages des lieux, comme le paysage pittoresque de Tucker Lands et l'atmosphère de petite collectivité historique de la ville.

Conclusions

Dans l'ensemble, 87 % des personnes interrogées se sont dites intéressées à acheter une maison située dans la collectivité durable issue du projet de Tucker Lands. L'enquête sur l'accueil réservé au projet par les consommateurs révèle que la population est favorable aux innovations importantes en matière d'aménagement, à la diversité des habitations et à une saine gestion de l'environnement. L'aménagement tient compte des compromis que les consommateurs semblent prêts à faire : aménagements résidentiels plus compacts en échange d'un plus grand nombre d'espaces verts reliés, d'endroits utiles aux citoyens du quartier et de paysages écologiques, sans oublier une gestion écologique des eaux.

Personne-ressource à la SCHL : Susan Fisher

Consultant pour la recherche : William T. Perks

Recherche sur le logement à la SCHL

Aux termes de la partie IX de la *Loi nationale sur l'habitation*, le gouvernement du Canada verse des fonds à la SCHL afin de lui permettre de faire de la recherche sur les aspects socio-économiques et techniques du logement et des domaines connexes et d'en publier et d'en diffuser les résultats.

Le présent feuillet documentaire fait partie d'une série visant à vous informer sur la nature et la portée du programme de recherche de la SCHL.

Pour consulter d'autres feuillets *Le Point en recherche* et pour prendre connaissance d'un large éventail de produits d'information, visitez notre site Web à

www.schl.ca

ou communiquez avec la

Société canadienne d'hypothèques et de logement
700, chemin de Montréal
Ottawa (Ontario)
K1A 0P7

Téléphone : 1 800 668-2642
Télécopieur : 1 800 245-9274

NOTRE ADRESSE SUR LE WEB : www.schl.ca

Bien que ce produit d'information se fonde sur les connaissances actuelles des experts en habitation, il n'a pour but que d'offrir des renseignements d'ordre général. Les lecteurs assument la responsabilité des mesures ou décisions prises sur la foi des renseignements contenus dans le présent ouvrage. Il revient aux lecteurs de consulter les ressources documentaires pertinentes et les spécialistes du domaine concerné afin de déterminer si, dans leur cas, les renseignements, les matériaux et les techniques sont sécuritaires et conviennent à leurs besoins. La SCHL se dégage de toute responsabilité relativement aux conséquences résultant de l'utilisation des renseignements, des matériaux et des techniques contenus dans le présent ouvrage.

61170